

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA
ALLA ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL N. 357 DEL R.G.
DELL'ANNO 2020

I) PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice dott.ssa Flaminia Ielo della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, con ordinanza di V.S. ill.ma il sottoscritto Geometra Antonio Campus, nato a Cagliari il 7 ottobre 1967, libero professionista con studio in Selargius nella via G. Verdi n. 5/A, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Cagliari al n. 2423 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento dell'1 aprile 2022.

In data 10 aprile 2022 prestava giuramento e dichiarava di accettare l'incarico relativo al procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra, al fine di dare risposta ai seguenti quesiti:

- 1) *provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
- 2) *a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente

ed al G.E.;

3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) proceda - prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastrati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o

concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda,

in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) *se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078;*

9) *accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in cor-*

so); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello ad uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione

o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.

II) ACCERTAMENTI PRELIMINARI

1. Descrizione degli immobili pignorati come risulta dall'atto di pignoramento

La descrizione degli immobili pignorati di proprietà del sig. *****
***** nato a ***** il *****, come risulta dall'atto di pignoramento del 19.10.2020 repertorio n. 3044/2020, è la seguente:

1) Unità Immobiliare (1/1 proprietà) sita nel Comune di San Gavino Monreale (Codice: H856), censita nel Catasto Fabbricati Foglio 44, Particella 3679, sub 2, Categoria D/10, Rendita € 1.544,00;

2) Unità Immobiliare (1/1 proprietà) sita nel Comune di San Gavino Monreale (Codice: H856), censita nel Catasto Terreni Foglio 44, Particella 3710, Porz. AA Classe Seminativo 1, Superficie are 05 cent. 00, dominicale € 2,97 Reddito agrario € 1,16, Porz. AB Fabbricato Urbano da accertare, Superficie centiare 37;

3) *Unità immobiliare (1/1 proprietà) sita nel Comune di San Gavino Monreale (Codice: H856), censita nel Catasto Terreni Foglio 44, Particella 3711, Fabbricato Urbano da accertare, Superficie are 01 centiare 69;*

4) *Unità Immobiliare (1/1 proprietà) sita nel Comune di San Gavino Monreale (Codice: H856), censita nel Catasto Terreni Foglio 44, Particella 3713, Porz. AA Fabbricato Urbano da accertare, Superficie are 07 centiare 12, Porz. AB, Classe Seminativo 1, Superficie are 06 centiare 00, reddito dominicale € 3,56 reddito agrario € 1,39;*

5) *Unità Immobiliare (1/1 proprietà) sita nel Comune di San Gavino Monreale (Codice: H856), censita nel Catasto Terreni Foglio 44, Particella 3715, Classe Seminativo 1, Consistenza are 41 centiare 28, Reddito dominicale euro 21,52 Reddito agrario € 9,59;*

2. Accertamenti all'Ufficio Provinciale di Cagliari – Territorio, presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio)

- Catasto Fabbricati

Dal reperimento e dalla verifica della documentazione catastale presso l'Ufficio Provinciale di Cagliari – Territorio si riporta la cronistoria catastale al ventennio degli immobili pignorati.

Immobile n° 1

Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) – Comune di San Gavino Monreale, Foglio 44, Particella 3679, Sub. 2, Categoria D/10, Rendita € 1544,00

Situazione dell'unità immobiliare e degli intestati dal 28.06.2013

dati identificativi e di classamento:

Foglio 44, Particella 3679, Sub. 2, Categoria D/10, Rendita € 1544,00;
indirizzo:

Località Piscina Linu s.n.c., piano T;

dati derivanti da:

Variazione nel classamento del 28.06.2013, Pratica n° CA0134808 in atti

dal 28.06.2013, Variazione di classamento (n° 19194.1/2013);

intestazione:

- ***** nato a ***** (SU) il *****, cod. fisc.

*****, proprietà per 1000/1000;

Situazione dell'unità immobiliare e degli intestati dal 23.08.2012 al

28.06.2013

dati identificativi e di classamento:

Foglio 44, Particella 3679, Sub. 2, Categoria D/10, Rendita € 1544,00;

indirizzo:

Località Piscina Linu s.n.c., piano T;

dati derivanti da:

Variazione del 23.08.2012, Pratica n° CA0297096 in atti dal 23.08.2012,

dichiarazione u.i.u. art. 19 D.L. 78/2010 (n° 21196.1/2012), (**soppressio-**

ne delle u.i.u. Foglio 44, Particella 3678, Sub. 1 e Foglio 44, Particella

3679, Sub. 1);

intestazione:

- ***** nato a ***** (SU) il *****, cod. fisc.

*****, proprietà per 1000/1000;

Situazione dell'unità immobiliare dal 03.02.2012 al 23.08.2012

dati identificativi e di classamento:

Foglio 44, Particella 3678, Sub. 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza

vani 3, Rendita € 154,94;

indirizzo:

Località Piscina Linu s.n.c., piano T;

dati derivanti da:

Costituzione del 03.02.2012, Pratica n° CA0044518, in atti dal

03.02.2012, Costituzione n° 872.1/2012), Pubblicazione all'albo pretorio

comunale conclusa il 02.07.2012 (prot. n° CA0098044 del 2012);

Annotazione di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19,

comma 10, del D.L. 78/2010;

intestazione:

- ***** nato a ***** (SU) il *****, cod. fisc.

*****, proprietà per 1000/1000;

dati identificativi e di classamento:

Foglio 44, Particella 3679, Sub. 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza

vani 4,5, Rendita € 232,41;

indirizzo:

Località Piscina Linu s.n.c., piano T;

dati derivanti da:

Costituzione del 03.02.2012, Pratica n° CA0044520, in atti dal

03.02.2012, Costituzione n° 873.1/2012), Pubblicazione all'albo pretorio

comunale conclusa il 02.07.2012 (prot. n° CA0098082 del 2012);

Annotazione di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19,

comma 10, del D.L. 78/2010;

intestazione:

- ***** nato a ***** (SU) il *****, cod. fisc.

*****, proprietà per 1000/1000;

La continuità storica prosegue al Catasto Terreni

Catasto Terreni (N.C.T.) – Comune di San Gavino Monreale, Foglio 44,

Particella 3679, Superficie mq 384, Ente Urbano;

Situazione dell'unità immobiliare dal 16.08.2012

Foglio 44, Particella 3679, Superficie mq 384, Qualità Ente Urbano;

dati derivanti da:

Tipo Mappale del 16.08.2012, Pratica n° CA0294232, in atti dal 16.08.2012, presentato il 14.08.2012 (n° 294232.1/2012);

Annotazioni: comprende i mappali 3709 (ex 98/a) - 3712 (ex 51/a) - 3714 (ex 52/a), soppressi e uniti al mappale 3679;

Foglio 44, Particella 3709, Superficie mq 164, Qualità Ente Urbano;

Foglio 44, Particella 3712, Superficie mq 168, Qualità Ente Urbano;

Foglio 44, Particella 3714, Superficie mq 52, Qualità Ente Urbano;

Situazione dell'unità immobiliare dal 03.02.2012 al 16.08.2012

Foglio 44, Particella 98, Superficie mq 870, FU D ACCERT;

dati derivanti da:

Variazione d'ufficio del 03.02.2012 protocollo n° CA0044521 in atti dal 03.02.2012 (n° 781.1/2012);

Foglio 44, Particella 51, Superficie mq 1480, FU D ACCERT;

dati derivanti da:

Variazione d'ufficio del 03.02.2012 protocollo n° CA0044519 in atti dal 03.02.2012 (n° 780.1/2012);

Situazione dell'unità immobiliare dal 14.05.1985 al 03.02.2012

Foglio 44, Particella 98, Superficie mq 870, Qualità Seminativo, Classe 2, Reddito dominicale € 3,59, Reddito Agrario € 2,02;

Foglio 44, Particella 51, Superficie mq 1.480, Qualità Seminativo, Classe

2, Reddito dominicale € 6,11, Reddito Agrario € 3,44;

dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 14.05.1985;

Situazione dell'unità immobiliare dal 14.05.1985 al 16.08.2012

Foglio 44, Particella 52, Superficie mq 4180, Qualità Seminativo, Classe

1, Reddito dominicale € 24,83, Reddito Agrario € 9,71;

dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 14.05.1985;

Situazione degli intestati dal 12.01.2000

Foglio 44, Particella 98, Superficie mq 870, Qualità Seminativo, Classe 2,

Reddito dominicale € 3,59, Reddito Agrario € 2,02;

intestazione:

- ***** nato a ***** (SU) il *****, cod. fisc.

*****, proprietà per 1000/1000;

dati derivanti da:

Atto del 12.01.2000, Pubblico ufficiale Sergio Floris, sede Guspini (CA),

Repertorio n° 46336 – Voltura n° 1108.2/2000 in atti dal 18.02.2000;

Situazione degli intestati dal 07.07.1977 al 12.01.2000

Foglio 44, Particella 98, Superficie mq 870, Qualità Seminativo, Classe 2,

Reddito dominicale € 3,59, Reddito Agrario € 2,02;

intestazione:

- ***** nato a ***** (SU) il *****, cod. fisc.

*****, proprietà per 1/2;

- ***** nato a ***** (SU) il *****, cod. fisc.

***** , proprietà per 1/2;

dati derivanti da:

Atto del 07.07.1977, Pubblico ufficiale Alberto Floris, sede Iglesias (CA), Repertorio n° 2932 – UR Sede Iglesias (CA), Registrazione n° 1227 in data 18.07.1977 - n° 562.1/1979 in atti dal 18.03.1997;

Immobile n° 2

Catasto Terreni (N.C.T.) – Comune di San Gavino Monreale, Foglio 44, Particella 3710, Superficie mq 537, Qualità Seminato, Classe 1, Reddito Dominicale € 3,19, Reddito Agrario € 1,25;

Situazione dell'unità immobiliare e degli intestati dal 23.11.2020

Foglio 44, Particella 3710, Superficie mq 537, Qualità Seminato, Classe 1, Reddito Dominicale € 3,19, Reddito Agrario € 1,25;

intestazione:

- ***** nato a ***** (SU) il ***** , cod. fisc. ***** , proprietà per 1000/1000;

dati derivanti da:

Tabella di variazione del 09.06.2020, Pratica n° CA0130722, in atti dal 23.11.2020, Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 03.10.2006 n° 262 (n° 27518.1/2020);

Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del D.L. 3.10.2006 n° 262, convertito con modificazioni nella Legge 24.11.2006 n° 286 e successive modificazioni (anno 2020) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 09.06.2020 all'organismo pagatore ARGEA con la domanda agea.adu.2020.0671425 (scheda validazione/fascicolo prot. n° agea.caa415.2020.0002251);

Situazione dell'unità immobiliare e degli intestati dal 16.12.2016 al**23.11.2020**

Foglio 44, Particella 3710, Superficie mq 537,

Porzione AA: Superficie mq 500, Qualità Seminativo, Classe 1, Reddito

Dominicale € 2,97, Reddito Agrario € 1,16;

Porzione BB: Superficie mq 37, Qualità FU D ACCERT (Fabbricato Urbano Da Accertare);

intestazione:

- ***** nato a ***** (SU) il *****, cod. fisc.

*****, proprietà per 1000/1000;

dati derivanti da:

Tabella di variazione del 15.06.2016, Pratica n° CA0275597, in atti dal
16.12.2016, Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 03.10.2006 n° 262
(n° 24028.1/2016);

Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del D.L. 3.10.2006 n°
262, convertito con modificazioni nella Legge 24.11.2006 n° 286 e suc-
cessive modificazioni (anno 2016) - eseguita a seguito di dichiarazione
resa il 15.06.2016 all'organismo pagatore AGEA con la domanda
agea.adu.2020.1066342 (scheda validazione/fascicolo prot. n°
agea.caa415.2016.0007440);

Situazione dell'unità immobiliare e degli intestati dal 16.08.2012 al**16.12.2016**

Foglio 44, Particella 3710, Superficie mq 537, Qualità FU D ACCERT

(Fabbricato Urbano Da Accertare)

intestazione:

- ***** nato a ***** (SU) il *****, cod. fisc.

*****, proprietà per 1000/1000;

dati derivanti da:

Tipo Mappale del 16.08.2012, Pratica n° CA0294232, in atti dal

16.08.2012, presentato il 14.08.2012 (n° 294232.1/2012);

(nel tipo mappale si fraziona la particella originaria mapp. 98 di mq 870

in tre particelle denominate mapp. 3710 di mq 537, mapp. 3711 di mq

169 e mapp. 3709 di mq 164, quest'ultima soppressa e unita alla particel-

la 3679);

Situazione dell'unità immobiliare e degli intestati dal 03.02.2012 al

16.08.2012

Foglio 44, Particella 98, Superficie mq 870, Qualità FU D ACCERT

(Fabbricato Urbano Da Accertare)

intestazione:

- ***** nato a ***** (SU) il *****, cod. fisc.

*****, proprietà per 1000/1000;

dati derivanti da:

Variazione d'Ufficio del 03.02.2012, Pratica n° CA0044521, in atti dal

03.02.2012 (n° 781.1/2012);

Annotazione di immobile: particella interessata da immobile urbano non

ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010; al momento della presen-

tazione del T.M. dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al C.E.U.;

Situazione dell'unità immobiliare dal 14.05.1985 al 03.02.2012

Foglio 44, Particella 98, Superficie mq 870, Qualità Seminativo, Classe 2,

Reddito dominicale € 3,59, Reddito Agrario € 2,02;

Particella 3711, Superficie mq 169, Qualità Seminato, Classe 1, Reddito Dominicale € 1,00, Reddito Agrario € 0,39;

Situazione dell'unità immobiliare e degli intestati dal 10.12.2021

Foglio 44, Particella 3711, Superficie mq 169, Qualità Seminato, Classe 1, Reddito Dominicale € 1,00, Reddito Agrario € 0,39;

intestazione:

- ***** nato a ***** (SU) il *****, cod. fisc. ***** , proprietà per 1000/1000;

dati derivanti da:

Tabella di variazione del 08.06.2021, Pratica n° CA0121026, in atti dal 10.12.2021, Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 03.10.2006 n° 262 (n° 11169.1/2021);

Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del D.L. 3.10.2006 n° 262, convertito con modificazioni nella Legge 24.11.2006 n° 286 e successive modificazioni (anno 2021) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 08.06.2021 all'organismo pagatore ARGEA con la domanda argea.adu.2020.15382 (scheda validazione/fascicolo prot. n° argea.caa415.2021.0004851);

Situazione dell'unità immobiliare e degli intestati dal 16.08.2012 al 10.12.2021

Foglio 44, Particella 3711, Superficie mq 169, Qualità FU D ACCERT (Fabbricato Urbano Da Accertare);

intestazione:

- ***** nato a ***** (SU) il *****, cod. fisc. ***** , proprietà per 1000/1000;

dati derivanti da:

Tipo Mappale del 16.08.2012, Pratica n° CA0294232, in atti dal 16.08.2012, presentato il 14.08.2012 (n° 294232.1/2012);

(nel tipo mappale si fraziona la particella originaria mapp. 98 di mq 870 in tre particelle denominate mapp. 3710 di mq 537, mapp. 3711 di mq 169 e mapp. 3709 di mq 164, quest'ultima soppressa e unita alla particella 3679);

Situazione dell'unità immobiliare e degli intestati dal 03.02.2012 al 16.08.2012

Foglio 44, Particella 98, Superficie mq 870, Qualità FU D ACCERT (Fabbricato Urbano Da Accertare);

intestazione:

- ***** nato a ***** (SU) il *****, cod. fisc. *****, proprietà per 1000/1000;

dati derivanti da:

Variazione d'Ufficio del 03.02.2012, Pratica n° CA0044521 in atti dal 03.02.2012 (n° 781.1/2012);

Annotazione di immobile: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010; al momento della presentazione del T.M. dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al C.E.U.;

Situazione dell'unità immobiliare dal 14.05.1985 al 03.02.2012

Foglio 44, Particella 98, Superficie mq 870, Qualità Seminativo, Classe 2, Reddito dominicale € 3,59, Reddito Agrario € 2,02;

dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 14.05.1985;

Situazione degli intestati dal 12.01.2000

Foglio 44, Particella 98, Superficie mq 870, Qualità Seminativo, Classe 2,

Reddito dominicale € 3,59, Reddito Agrario € 2,02;

intestazione:

- ***** nato a ***** (SU) il *****, cod. fisc.

*****, proprietà per 1000/1000;

dati derivanti da:

Atto del 12.01.2000, Pubblico ufficiale Sergio Floris, sede Guspini (CA),

Repertorio n° 46336 – Voltura n° 1108.2/2000 in atti dal 18.02.2000;

Situazione degli intestati dal 07.07.1977 al 12.01.2000

Foglio 44, Particella 98, Superficie mq 870, Qualità Seminativo, Classe 2,

Reddito dominicale € 3,59, Reddito Agrario € 2,02;

intestazione:

- ***** nato a ***** (SU) il *****, cod. fisc.

*****, proprietà per 1/2;

- ***** nato a ***** (SU) il *****, cod. fisc.

*****, proprietà per 1/2;

dati derivanti da:

Atto del 07.07.1977, Pubblico ufficiale Alberto Floris, sede Iglesias

(CA), Repertorio n° 2932 – UR Sede Iglesias (CA), Registrazione n°

1227 in data 18.07.1977 - n° 562.1/1979 in atti dal 18.03.1997;

Immobile n° 4**Catasto Terreni (N.C.T.) – Comune di San Gavino Monreale, Foglio 44,****Particella 3713, Superficie mq 1.312, Porzione AA, Superficie mq 712,****FU D ACERT (Fabbricato da accertare), Porzione BB, Superficie mq**

600, Qualità Seminativo, Classe 1, Reddito Dominicale € 3,56, Reddito

Agrario € 1,39;

Situazione dell'unità immobiliare e degli intestati dal 09.12.2014

Foglio 44, Particella 3713, Superficie mq 1.312,

Porzione AA, Superficie mq 712, FU D ACERT (Fabbricato da accertare),

Porzione BB, Superficie mq 600, Qualità Seminativo, Classe 1, Reddito Dominicale € 3,56, Reddito Agrario € 1,39;

intestazione:

- ***** nato a ***** (SU) il *****, cod. fisc.

*****, proprietà per 1000/1000;

dati derivanti da:

Tabella di variazione del 05.05.2014, Pratica n° CA0248500, in atti dal 09.12.2014, Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 03.10.2006 n° 262 (n° 16799.1/2014);

Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del D.L. 3.10.2006 n° 262, convertito con modificazioni nella Legge 24.11.2006 n° 286 e successive modificazioni (anno 2014) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 05.05.2014 all'organismo pagatore AGEA con la domanda agea.adu.2014.0309261 (scheda validazione/fascicolo prot. n° agea.caa415.2014.0004685);

Situazione dell'unità immobiliare e degli intestati dal 16.08.2012 al 09.12.2014

Foglio 44, Particella 3713, Superficie mq 1.312, Qualità FU D ACERT (Fabbricato Urbano da Accertare);

intestazione:

- ***** nato a ***** (SU) il *****, cod. fisc.

*****, proprietà per 1000/1000;

dati derivanti da:

Tipo Mappale del 16.08.2012, Pratica n° CA0294232, in atti dal 16.08.2012, presentato il 14.08.2012 (n° 294232.1/2012);

(nel tipo mappale si fraziona la particella originaria mapp. 51 di mq 1.480 in due particelle denominate mapp. 3713 di mq 1.312 e mapp. 3712 di mq

168, quest'ultima soppressa e unita alla particella 3679);

Situazione dell'unità immobiliare dal 03.02.2012 al 16.08.2012

Variazione d'Ufficio del 03.02.2012, Pratica n° CA0044519 in atti dal 03.02.2012 (n° 780.1/2012);

Annotazione di immobile: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010; al momento della presentazione del T.M. dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al C.E.U.;

Situazione dell'unità immobiliare dal 14.05.1985 al 03.02.2012

Foglio 44, Particella 51, Superficie mq 1.480, Qualità Seminativo, Classe 2, Reddito dominicale € 6,11, Reddito Agrario € 3,44;

dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 14.05.1985;

Situazione degli intestati dal 12.01.2000

Foglio 44, Particella 51, Superficie mq 1.480, Qualità Seminativo, Classe 2, Reddito dominicale € 6,11, Reddito Agrario € 3,44;

intestazione:

- ***** nato a ***** (SU) il *****, cod. fisc.

***** , proprietà per 1000/1000;

dati derivanti da:

Atto del 12.01.2000, Pubblico ufficiale Sergio Floris, sede Guspini (CA),

Repertorio n° 46336 – Voltura n° 1108.2/2000 in atti dal 18.02.2000;

Situazione degli intestati dal 07.07.1977 al 12.01.2000

Foglio 44, Particella 51, Superficie mq 1.480, Qualità Seminativo, Classe

2, Reddito dominicale € 3,59, Reddito Agrario € 2,02;

intestazione:

- ***** nato a ***** (SU) il ***** , cod. fisc.

***** , proprietà per 1/2;

- ***** nato a ***** (SU) il ***** , cod. fisc.

***** , proprietà per 1/2;

dati derivanti da:

Atto del 07.07.1977, Pubblico ufficiale Alberto Floris, sede Iglesias

(CA), Repertorio n° 2932 – UR Sede Iglesias (CA), Registrazione n°

1227 in data 18.07.1977 - n° 562.1/1979 in atti dal 18.03.1997;

Immobile n° 5

Catasto Terreni (N.C.T.) – Comune di San Gavino Monreale, Foglio 44,

Particella 3715, Superficie mq 4.128, Qualità Seminativo, Classe 1,

Reddito Dominicale € 24,52, Reddito Agrario € 9,59;

Situazione dell'unità immobiliare e degli intestati dal 16.08.2012

Foglio 44, Particella 3715, Superficie mq 4.128, Qualità Seminativo,

Classe 1, Reddito Dominicale € 24,52, Reddito Agrario € 9,59;

intestazione:

- ***** nato a ***** (SU) il ***** , cod. fisc.

*****, proprietà per 1000/1000;

dati derivanti da:

Tipo Mappale del 16.08.2012, Pratica n° CA0294232, in atti dal 16.08.2012, presentato il 14.08.2012 (n° 294232.1/2012);

(nel tipo mappale si fraziona la particella originaria mapp. 52 di mq 4.180 in due particelle denominate mapp. 3715 di mq 4.128 e mapp. 3714 di mq 52, quest'ultima soppressa e unita alla particella 3679);

Situazione dell'unità immobiliare dal 14.05.1985 al 16.08.2012

Foglio 44, Particella 52, Superficie mq 4180, Qualità Seminativo, Classe 1, Reddito dominicale € 24,83, Reddito Agrario € 9,71;

dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 14.05.1985;

Situazione degli intestati dal 12.01.2000

Foglio 44, Particella 52, Superficie mq 4180, Qualità Seminativo, Classe 1, Reddito dominicale € 24,83, Reddito Agrario € 9,71;

intestazione:

- ***** nato a ***** (SU) il *****, cod. fisc.

*****, proprietà per 1000/1000;

dati derivanti da:

Atto del 12.01.2000, Pubblico ufficiale Sergio Floris, sede Guspini (CA), Repertorio n° 46336 – Voltura n° 1108.2/2000 in atti dal 18.02.2000;

Situazione degli intestati dal 07.07.1977 al 12.01.2000

Foglio 44, Particella 52, Superficie mq 4180, Qualità Seminativo, Classe 1, Reddito dominicale € 24,83, Reddito Agrario € 9,71;

intestazione:

- ***** nato a ***** (SU) il *****, cod. fisc.

*****, proprietà per 1/2;

- ***** nato a ***** (SU) il *****, cod. fisc.

*****, proprietà per 1/2;

dati derivanti da:

Atto del 07.07.1977, Pubblico ufficiale Alberto Floris, sede Iglesias (CA), Repertorio n° 2932 – UR Sede Iglesias (CA), Registrazione n° 1227 in data 18.07.1977 - n° 562.1/1979 in atti dal 18.03.1997;

3. Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Gavino

Monreale

Dalla verifica della documentazione tecnica reperita presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Gavino Monreale si traggono i seguenti dati relativi agli immobili in oggetto:

a) Concessione Edilizia n° 77/99-E rilasciata in data 27.09.1999 al sig. ***** per Opere di Miglioramento Fondiario inerente ai lavori di costruzione di un ovile, sala mungitura e locali annessi;

b) Concessione Edilizia di variante in corso d'opera n° 91/2001-E rilasciata in data 17.10.2001 al sig. ***** per i lavori di variante in corso d'opera a concessione edilizia n° 77/99-E relativamente a Opere di Miglioramento Fondiario – ovile, sala mungitura e locali annessi.

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità.

III) RISPOSTE AI QUESITI

1. Risposta al quesito 1

Provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debi-

tore, predisposta da quest'Ufficio.

E' stata inviata l'informativa al debitore esecutato presso il proprio domicilio con raccomandata A.R. n° 10124329335-5, inviata il 31.05.2022 e restituita al mittente per mancato ritiro in data 05.07.2022. Si è provveduto a consegnare l'informativa brevi mani in occasione del sopralluogo avvenuto in presenza del delegato I.G.V. (Custode Giudiziario) sig. Gian Michele Suelzu in data 19.10.2022.

2. Risposta al quesito 2

a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta

documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge proprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Quadro sinottico della provenienza immobili in San Gavino Monreale

1) Descrizione: atto di compravendita;

Rogante: Notaio Alberto Floris;

Data: 7 luglio 1977, repertorio n. 2932;

Trascrizione: effettuata a Cagliari il 21 luglio 1977, Registro Generale 11602, Registro Particolare 9798;

contro:

- SAMAVEDA S.p.a. con sede in Roma, via Tevere n° 20;

a favore:

- ***** nato a ***** (SU) il *****, cod. fisc.

*****, proprietà per 1/2;

- ***** nato a ***** (SU) il *****, cod. fisc.

*****, proprietà per 1/2;

Immobili nel Comune di San Gavino Monreale loc. Piscina Linu:

- Terreno, distinto nel N.C.T. al Foglio 44, Particella 51, Superficie
mq 1.480;

- Terreno, distinto nel N.C.T. al Foglio 44, Particella 52, Superficie
mq 4.180;

- Terreno, distinto nel N.C.T. al Foglio 44, Particella 98, Superficie
mq 870;

2) Descrizione: atto di divisione;

Rogante: Notaio Sergio Floris;

Data: 12 gennaio 2000, repertorio n. 46336;

Trascrizione: effettuata a Cagliari il 27 gennaio 2000, Registro Generale 2005, Registro Particolare 1247;

contro:

- ***** nato a ***** (SU) il *****, cod. fisc.

*****, proprietà per 1/2 (bene personale);

a favore:

- ***** nato a ***** (SU) il *****, cod. fisc.

*****, per la quota di proprietà di 1/2;

Immobili nel Comune di San Gavino Monreale loc. Piscina Linu:

- Terreno, distinto nel N.C.T. al Foglio 44, Particella 51, Superficie
mq 1.480;

- Terreno, distinto nel N.C.T. al Foglio 44, Particella 52, Superficie

mq 4.180;

- Terreno, distinto nel N.C.T. al Foglio 44, Particella 98, Superficie

mq 870;

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

1) Descrizione: pignoramento immobiliare;

Rogante: Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari;

Data: 19 ottobre 2020, repertorio n. 3044/2020;

Trascrizione: effettuata a Cagliari il 4 novembre 2020, Registro Generale 28304, Registro Particolare 20660;

a favore:

- Atzori Luigi, nato a San Gavino Monreale il 18.11.1950, cod. fisc.

TZRLGU50S18H856C, per la quota di proprietà di 1/2;

- Atzori Ottavio, nato a San Gavino Monreale il 23.09.1946, cod.

fisc. TZRTTV46P23H856S, per la quota di proprietà di 1/2;

contro:

- ***** nato a ***** (SU) il *****, cod. fisc.

*****, per la quota di proprietà di 1/1;

Immobili nel Comune di San Gavino Monreale, loc. Piscina Linu:

- Fabbricato censito nel N.C.E.U. al Foglio 44, Particella 3679, Sub.

2, Categoria D/10, Classe 7, Rendita € 1544,00, per l'intera proprietà;

- Terreno distinto al N.C.T. al foglio 44 Particella 3710, Superficie

mq 537, per l'intera proprietà;

- Terreno distinto al N.C.T. al foglio 44 Particella 3711, Superficie

mq 169, per l'intera proprietà;

- Terreno distinto al N.C.T. al foglio 44 Particella 3713, Superficie mq 1.312, per l'intera proprietà;

- Terreno distinto al N.C.T. al foglio 44 Particella 3715, Superficie mq 4.128, per l'intera proprietà;

In risposta al quesito:

- è stata verificata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, 2° comma c.p.c.;

- è stata verificata la presenza in atti dell'atto di provenienza ultraventennale;

- è stato redatto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli aggiornato alla data del 26.12.2022 (vedasi visure effettuata alla C.RR.II. - allegato "C4") e si conferma la sussistenza della continuità delle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

- è stato altresì acquisito l'estratto di mappa catastale (allegato "C1"), in quanto mancante nella documentazione depositata in atti ed il certificato di stato civile degli esecutati (allegato "E"). L'acquisto dell'area nella quale è stato edificato l'immobile pignorato è avvenuto prima che il debitore esecutato contrasse matrimonio.

3. Risposta al quesito 3

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

Il giorno 19 ottobre 2022 si è proceduto al sopralluogo degli immobili consi-

stente nell'esame dello stato dei luoghi, nella verifica della consistenza e più in generale nel reperimento di tutte le informazioni necessarie allo svolgimento delle operazioni peritali.

Gli immobili oggetto di esproprio contenuti nell'atto di pignoramento fanno parte di un'azienda agricola ad indirizzo zootecnico, sita in agro di San Gervino Monreale loc. "Piscina Linu" distante poco più di 250 metri dalla periferia del centro abitato. Sono costituiti da un fabbricato composto da sala mungitura, sala latte, bagno e relativo antibagno. In aderenza al corpo di fabbrica è stato realizzato l'ovile, costituito da una tettoia aperta su tre lati di cui uno di questi delimitato da muretti alti mt 1,50.

Gli altri immobili pignorati sono alcuni terreni dell'azienda che circondano il fabbricato destinati alla coltivazione del foraggio, per una superficie complessiva pari a mq 6'146. Le aree dell'azienda risultano parzialmente recintate con rete metallica posticcia per bestiame (foto n° 4), l'ingresso è privo di cancello (foto n° 1).

Descrizione degli immobili pignorati

Il fabbricato, sviluppato interamente al piano terra con ingresso dalla via Montevecchio, risulta realizzato con struttura in pilastri in cemento armato e tamponature in blocchi di calcestruzzo coibentati, la copertura è a falde inclinate in lastre di metallo coibentate su struttura in travi metalliche. La sala latte, il bagno e l'antibagno, in aggiunta alla copertura a tetto del fabbricato (con altezza minima pari a mt. 4 e altezza massima 5,15), sono dotati di un solaio orizzontale intermedio in latero cemento, posto ad altezza utile pari a mt. 3,28 da terra.

Le facciate risultano perfettamente intonacate e tinteggiate. All'interno am-

bienti suddivisi da murature in laterizi forati, perfettamente intonacate e tinteggiate. Pavimenti in gres per tutti gli ambienti ad eccezione della sala di attesa e dell'ovile realizzati in battuto di cemento. Pareti del bagno, antibagno, sala latte e sala mungitura facilmente lavabili, parzialmente rivestite in mattonelle di ceramica per un'altezza pari a mt. 2,00.

Il bagno, completo di lavabo, vaso, bidet e doccia in ceramica smaltata bianca, è aerato naturalmente da una finestra a due ante.

Tutti gli ambienti risultano correttamente aerati e illuminati da finestre in alluminio elettrocolorato dotate di persiane, ad eccezione delle due porte che mettono in comunicazione le sale di attesa e di mungitura in ferro verniciato.

Infissi interni in legno tamburato, portoncino d'ingresso in alluminio elettrocolorato. Impianti elettrico e idrico adeguatamente dimensionati.

La distribuzione interna della struttura garantisce ottima funzionalità per l'utilizzo alla quale è destinata, le finiture interne ed esterne e lo stato di conservazione sono in buone condizioni generali.

All'interno della sala mungitura si trova una mungitrice meccanica per ovini da 24 poste su una linea perfettamente funzionante.

La superficie utile interna del corpo di fabbrica principale (sala mungitura e locali annessi) è di mq 125,70, la superficie coperta lorda (compresi muri) è di mq 140,89. La superficie utile dell'ovile è di mq 224,70, la superficie lorda è pari a mq 240,59.

Come già anticipato, completano gli immobili pignorati alcuni terreni distinti in Catasto Terreni da 4 particelle catastali che circondano il fabbricato aziendale formanti corpo unico, per una superficie complessiva pari a mq 6'146,00, per lo più destinati a pascolo e alla coltivazione del foraggio.

Ubicazione, dati catastali attuali e confini degli immobili pignoratiUbicazione:

Gli immobili pignorati si trovano nel Comune di San Gavino Monreale in loc. "Piscina Linu", con ingresso dalla via Montevecchio.

Dati catastali attuali Comune censuario di San Gavino Monreale:

Fabbricato con Sala mungitura, locali annessi e ovile (Catasto Fabbricati)

- Foglio 44, Particella 3679, sub. 2, Categoria D10, Rendita € 1'544,00;

Terreni aziendali (Catasto Terreni)

- Foglio 44, Particella 3710, Superficie mq 537, Qualità Seminativo,

Classe 1, Reddito Dominicale € 3,19, Reddito Agrario 1,25;

- Foglio 44, Particella 3711, Superficie mq 169, Qualità Seminativo,

Classe 1, Reddito Dominicale € 1,00, Reddito Agrario 0,39;

- Foglio 44, Particella 3713, Superficie complessiva mq 1'312;

Porzione AA, Superficie mq 712, Qualità Fabbricato Urbano da Accertare;

Porzione AB, Superficie mq 600, Qualità Seminativo, Classe 1, Reddito

Dominicale € 3,56, Reddito Agrario € 1,39;

- Foglio 44, Particella 3715, Superficie mq 4'128, Qualità Seminativo,

Classe 1, Reddito Dominicale € 24,52, Reddito Agrario 9,59.

Confini Fabbricato

L'edificio confina in tutti i lati dai terreni di proprietà del debitore esecutato;

Confini terreni aziendali

L'area di terreno confina a nord-ovest in parte con la via Montevecchio e la proprietà Badini-Fais, a Est con terreni di proprietà del debitore esecutato e del sig. ***** *, a sud con proprietà comunale.

Parti comuni

Immobile privo di parti comuni.

4. Risposta al quesito 4

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

I dati che individuano i beni indicati nell'atto di pignoramento corrispondono perfettamente a quelli attuali ad eccezione dei confini che non risultano essere stati riportati per i quali si rimanda alla risposta al quesito precedente.

5. Risposta al quesito 5

Proceda - prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità.

Unità immobiliari censite al Catasto e perfettamente individuabili.

Per quanto riguarda la planimetria catastale del fabbricato (allegato "C2"), attualmente depositata agli atti dell'archivio dell'Ufficio Provinciale di Ca-

gliari - Territorio, rappresenta correttamente la situazione attuale.

6. Risposta al quesito 6

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie

coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Ai sensi del Piano Urbanistico Comunale attualmente in vigore, sia il fabbricato che i terreni dell'azienda ricadono in zona urbanistica omogenea "E" Agricola, sottozona "E3" definita *"Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli produttivi e per scopi residenziali"*.

Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica n° 49/2022 rilasciato in data 01.08.2022 dal Comune di San Gavino Monreale (allegato "D4") al quale si rimanda per le prescrizioni urbanistiche specifiche, si segnala che i terreni oggetto di pignoramento ricadono nel limite della perimetrazione delle aree *"Oggetto di contaminazione passiva ai sensi del D.M. 471/1999 e D.M. 12.03.2003 e disposizioni previste nel D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii."* individuate nell'elenco predisposto dalla R.A.S. del sito di interesse nazionale Sulcis-Iglesiente-Guspinese.

Ancor più importante è evidenziare che le aree sono interessate dalla Concessione Edilizia n° 77/99-E del 27.09.1999 e dalla Concessione Edilizia di variante n° 91/01-E del 17.10.2001, ovvero risultano oggetto (insieme ad altre aree che compongono nel complesso la superficie aziendale) di un progetto di opere di miglioramento fondiario con l'edificazione di un fabbricato destinato ad attività zootecnica.

Conformità urbanistica

Dall'accesso agli atti presso l'archivio dell'edilizia privata del Comune di San Gavino Monreale il fabbricato in pignoramento risulta essere stato rea-

lizzato in conformità alla concessione edilizia n° 77/99-E del 27.09.1999 e successiva concessione edilizia di variante in corso d'opera n° 91/01-E del 17.10.2001, rilasciate al sig. ***** ***** per Opere di Miglioramento Fondiario inerenti alla realizzazione di un Ovile, Sala Mungitura e locali annessi. Il fabbricato risulta essere del tutto conforme alle tavole grafiche allegate all'ultimo progetto di variante approvato, ad eccezione dell'assenza dei due cancelletti che sarebbero dovuti essere montati nelle aperture del muretto (alto mt. 1,50) dell'ovile.

Da segnalare la diversa sistemazione dell'impianto fognario rispetto al progetto approvato, con la realizzazione di una fossa settica a nord-est dell'area, privo dell'impianto di dispersione nel terreno mediante subirrigazione.

Per il fabbricato non risulta inoltre essere stato rilasciato il certificato di agibilità.

7. Risposta al quesito 7

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Immobili con annesse pertinenze non divisibile in lotti, non alienabili singolarmente.

Gli immobili sono costituiti da un'area facente parte di un'azienda agricola nella quale insiste un fabbricato a servizio del fondo agricolo, non utilizzabile autonomamente se non per la destinazione d'uso per il quale è stato realizzato.

Il fabbricato, oggetto di pignoramento immobiliare, deriva da un progetto di miglioramento fondiario che ai fini edificatori prevede una superficie minima di intervento di un ettaro (D.P.G.R. 03.08.1994 n° 228 – Direttiva alla quale il P.U.C. Comunale si attiene). Pertanto, sia le aree comprese nel pignoramento immobiliare che quelle rimanenti appartenenti all'azienda agricola incluse nel progetto (non comprese nel pignoramento), sono da ritenersi interessate dalle concessioni edilizie rilasciate (vedasi allegato "D"), ovvero, subordinate a precise prescrizioni urbanistiche che ne vincolano fortemente l'utilizzo e l'edificazione.

L'edificazione delle aree oggetto di pignoramento è avvenuta quindi previa verifica della stretta connessione tra l'edificazione e la conduzione agricola del fondo, requisito fondamentale che non consente la vendita dell'edificio separatamente dalle aree comprese nel predetto progetto di miglioramento fondiario.

8. Risposta al quesito 8

Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.,

dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.

Unità immobiliari pignorate per l'intero, di proprietà del debitore esecutato.

9. Risposta al quesito 9

*Accerti se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti).*

Immobili e relative pertinenze occupate dal debitore esecutato nell'ambito dell'attività zootecnica della propria azienda.

10. Risposta al quesito 10

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Non sussiste la condizione per gli immobili oggetto della presente.

11. Risposta al quesito 11

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, al-

berghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non esistono nei beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità.

Si dichiara altresì che gli immobili non sono divisibili, in quanto facenti parte di un lotto urbanistico nel quale insiste un fabbricato edificato in base a norme urbanistiche che prevedono un lotto minimo di un ettaro (mq 10'000) (vedasi anche quanto riportato in risposta al quesito n. 7).

12. Risposta al quesito 12

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello ad uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Immobili di proprietà del debitore esecutato, non gravato da vincoli quali censo e livello ad uso civico.

13. Risposta al quesito 13

Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato degli immobili pignorati, ovvero del valore più probabile che gli stessi immobili,

in regime di ordinarietà, assumerebbero in libero mercato si è ritenuto adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio cosiddetto "a costo di costruzione". Tale metodo è adatto al caso di fabbricati non ordinari, per destinazione, dimensione ed ubicazione e per i quali è scarsissima o addirittura inesistente la documentazione riguardante operazioni di compravendita immobiliare avvenute nella medesima zona e per immobili simili a quello oggetto di stima.

Il costo di costruzione è dato dal costo di produzione del bene, realizzato da un imprenditore ordinario sulla base degli effettivi costi dei fattori di produzione (area + costo del fabbricato) oltre agli oneri finanziari nonché all'equo profitto dell'imprenditore produttore, deprezzato in base alla vetustà, allo stato di conservazione e manutenzione ed al livello di obsolescenza tecnologica e funzionale.

L'operazione di stima "a costo di costruzione" consiste sinteticamente nelle seguenti operazioni:

- la determinazione del costo di acquisto delle aree e relative spese accessorie;
- la determinazione della consistenza dell'immobile utilizzando come parametro il metro quadrato di superficie commerciale;
- la determinazione del costo di costruzione dell'immobile a partire dal costo medio d'appalto a metro quadrato, maggiorato delle spese accessorie;
- la correzione dei valori del fabbricato così ottenuti per lo stato di conservazione, per vetustà e per obsolescenza tecnologica e funzionale;
- la somma dei valori relativi al fabbricato e di quelli relativi all'area per determinare il valore complessivo del compendio pignorato.

Per il criterio di stima utilizzato la letteratura a cui si è fatto riferimento sono i dati forniti dal prezziario di massima dell'Ufficio Provinciale – Territorio di Cagliari, opportunamente aggiornati al periodo di stima (2022), nonché appropriate indagini effettuate presso tecnici e operatori specializzati nel settore hanno permesso di determinare il valore delle macchine strutturalmente connesse all'immobile che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento.

a) Sala mungitura e locali annessi

- Superficie commerciale mq 140,89 x 100% = mq 140,89

- Costo unitario di costruzione (comprese spese tecniche) €/mq 488,74

- Costo di costruzione mq 140,89 x €/mq 488,74 = € 68'858,58

- Interessi sulle spese sostenute per un periodo medio

di un anno al tasso del 4,50% € 3'098,64

- Somma parziale € 71'957,22

- Utile imprenditoriale al 20% € 14'391,44

Tot. costo di costruzione sala mungitura e locali annessi € 86'348,66

Al costo di costruzione si dovranno sommare anche i

macchinari ad essa strutturalmente connessa:

- valore di stima mungitrice meccanica € 4'500,00

Costo di costruzione complessivo sala mungitura e

locali annessi compresa mungitrice meccanica € 90'848,66

b) Ovile

- Superficie commerciale mq 240,59 x 100% = mq 240,59

- Costo unitario di costruzione (comprese spese tecniche) €/mq 381,60

- Costo di costruzione mq 240,59 x €/mq 381,60 = € 91'809,14

- Interessi sulle spese sostenute per un periodo medio

di un anno al tasso del 4,50% € 4'131,41

- Somma parziale € 95'940,55

- Utile imprenditoriale al 20% € 19'188,11

Costo di costruzione ovile € 115'128,66

c) Area di pertinenza dell'azienda agricola

- Superficie area (compresa area di sedime del fabbric.) mq 6'530,00

- Costo unitario dell'area €/mq 0,85

- Costo acquisto dell'area mq 6'530,00 x €/mq 0,85 = € 5'550,50

- Oneri accessori € 1'500,00

- Somma parziale € 7'050,50

- Interessi sulle spese sostenute per un periodo medio

di un anno al tasso del 4,50% € 317,27

Costo dell'area € 7'367,77

Riepilogo costi di costruzione fabbricato

- Costo di costruzione sala mungitura e locali annessi € 90'848,66

- Costo di costruzione ovile € 115'128,66

- Costo dell'area € 7'367,77

Costo di costruzione complessivo compendio pignorato € 213'345,09

Adeguamenti e correzioni di stima

- Assenza garanzia per vizi art. 1490 C.C. (10%) € -21'334,51

- Vincoli e oneri giuridici

non risulta nessun vincolo o onere giuridico € 0,00

Totale valore complessivo finale compendio pignorato € 192'010,58

Si ritiene di non applicare coefficienti di deprezzamento né per vetustà, né

per stato di d'uso e manutenzione, né per obsolescenza tecnologica e funzionale poiché il fabbricato nel suo complesso risulta in buono stato di conservazione, dotato di impianti tecnologici efficienti e moderni e perfettamente funzionali.

Pertanto il valore di mercato dell'intero compendio pignorato si stima in c.t. € 192'000,00 (diconsi Euro centonovantaduemila/00).

14. Risposta al quesito 14

Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Immobile indipendente, privo di spese fisse di gestione o di manutenzione di qualsiasi natura condominiale.

15. Risposta al quesito 15

Predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

E' stata predisposta la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura.

E' stato inoltre redatto un foglio riassuntivo contenuto in un file formato word.

IV) Conclusioni

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, avendo assolto il mandato conferitogli dall'Ill.mo sig. Giudice, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, corredata dagli allegati e la specifica relativa agli onorari ed alle spese sostenute, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Selargius, 9 gennaio 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

GEOM. ANTONIO CAMPUS